

平成 28 年 3 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本ビルファンド投資法人
代表者名 執行役員 影山 美樹
(コード番号 8951)

資産運用会社名
日本ビルファンドマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 田中 健一
問合せ先 投資本部ゼネラルマネジャー 森 俊彦
(TEL. 03-6259-8681)

資産の取得に関するお知らせ (上野イーストタワー(共有持分 60%))

日本ビルファンド投資法人(以下、「本投資法人」という。)が資産の運用を委託する日本ビルファンドマネジメント株式会社(以下、「資産運用会社」という。)は、平成 28 年 3 月 30 日、下記のとおり資産の取得を決定致しましたので、お知らせします。

記

1 取得の概要

- 1) 取得資産 : 不動産
- 2) 資産の名称 : 上野イーストタワー(共有持分 60%) (以下「本物件」という。)
- 3) 取得価格 : 21,600,000,000 円
(取得諸経費、固定資産税、都市計画税および消費税等を除く。)
- 4) 契約日 : 平成 28 年 3 月 30 日
- 5) 引渡日 : 平成 28 年 6 月 1 日
- 6) 取得先 : ナエバ・プロパティーズ特定目的会社
(後記 4. 取得先の概要参照)
- 7) 取得資金 : 自己資金および借入金等により取得
- 8) 媒介者 : なし
- 9) 支払方法 : 引渡時一括
- 10) フォワードコミットメント等の概要 : 本投資法人(買主)による売買契約上の義務違反により当該契約が解除された場合には、取得先に対し、取得価格の 20%に相当する違約金を支払う定めとなっております。

2 取得の意義

本投資法人の規約に定める資産運用の対象および方針に基づき、東京都心部におけるポートフォリオの充実を図るために取得を行うものです。

なお、資産運用会社は本取得に際して特に以下の点を評価しました。

1) 立地

本物件が所在する上野エリアは JR 各線、東北・上越・北陸新幹線、京成線、東京メトロ線等のターミナル駅を有する東京の北の玄関口であり、都内有数の商業地です。

本物件は、昭和通り沿いに位置し、視認性が高く、JR線「上野」駅をはじめとして複数の駅と路線が利用できる、交通利便性の高い立地にあります。

2) 建物施設等

本物件はエリア内では希少な築浅の高層ビルであり、基準階貸室面積約 420 坪、天井高 2,700mm、OAフロア、個別空調等の最新のスペックを備えた、競争力の高い物件です。

3 取得資産の内容

1) 特定資産の種類

不動産

2) 所在地(登記簿上の表示)

土地:東京都台東区東上野二丁目7番、8番、9番、10番1、10番2、11番1、11番2、11番3、11番4、11番5、12番1、12番2、12番3、12番4、12番5、12番6、12番7、12番8、12番9、30番1、30番2、30番3、31番、151番1、151番2

建物:東京都台東区東上野二丁目8番地、7番地、9番地、10番地1、10番地2、11番地1、11番地2、11番地3、11番地4、11番地5、12番地1、12番地2、12番地3、12番地4、12番地6、12番地7、12番地8、12番地9、30番地1、30番地2、30番地3、31番地、151番地1、151番地2

(住居表示)

東京都台東区東上野2丁目16番1号

3) 用途(登記簿上の表示)

事務所・ホテル・駐車場・集会所・店舗

4) 所有形態

①土地:所有権の共有持分 60%

②建物:所有権の共有持分 60%

5) 面積(登記簿上の表示)

①土地:敷地面積 3,508.73 m²(全体)

②建物:延床面積 41,180.99 m²(全体)

6) 構造(登記簿上の表示)

鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根 地下2階付き 25階建

7) 建築時期(登記簿上の表示)

平成27年12月7日

8) 設計・施工

設計:清水建設・日立建設設計設計共同企業体

施工:清水建設株式会社

9) 地震PML

1. 8%(株式会社イー・アール・エス作成の建物状況調査報告書によるもの)

10) 担保設定の有無

本物件土地建物に根抵当権の設定がありますが、本物件引渡しまでに、取得先の責任と負担において

解除される予定です。

11) 賃貸状況等(平成 28 年 3 月 30 日時点の賃貸状況)

- ・賃借人の総数・概要: 2 社(一般事業会社 2 社)
- ・総賃料収入: 賃借人より開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。
- ・総賃貸可能面積: 約 17,226.80 m²(約 28,711.34 m²(全体)×60%(共有持分))
- ・総賃貸面積: 約 17,226.80 m²(約 28,711.34 m²(全体)×60%(共有持分))
- ・稼働率: 100%
- ・敷金総額: 賃借人より開示することにつき同意を得られていないため、開示しておりません。

4 取得先の概要

① 名称	ナエバ・プロパティーズ特定目的会社
② 所在地	東京都中央区日本橋一丁目4番1号
③ 設立根拠等	資産の流動化に関する法律に基づき設立される法人
④ 目的	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理および処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に附帯関連する一切の業務
⑤ 設立年月日	平成 24 年 4 月 19 日
⑥ 特定資本金	100 万円
⑦ 出資者・出資比率・出資者の概要	取得先は、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等に該当する三井不動産株式会社が優先資本金を出資する特定目的会社です。
⑧ 役員に関する事項	取締役 三品 貴仙
⑨ 投資法人・資産運用会社と当該特定目的会社の関係	取得先は、投信法に定める資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、利害関係人等に該当する三井不動産株式会社が優先資本金を出資し、また特定資産管理処分業務を受託しておりますので、資産運用会社の内規の定めに従い、利害関係人と同様に取り扱っています。

5 物件取得者等の状況

	前所有者(取得先)	前々所有者
会社名・氏名	ナエバ・プロパティーズ特定目的会社	該当なし
特別な利害関係にある者への該当状況	資産運用会社の自主基準上の利害関係人等に該当します。	
取得経緯・理由等	新築	
取得価格	—	
取得時期	平成 27 年 12 月 7 日(新築)	

6 取得の日程

- 平成 28 年 3 月 30 日 取得を決定、不動産売買契約締結
- 平成 28 年 6 月 1 日 引渡(予定)

7 平成 28 年 6 月期および平成 28 年 12 月期の運用状況の見通し

本取得による本投資法人の平成 28 年 6 月期および平成 28 年 12 月期運用状況への影響は僅少であり、平成 28 年 6 月期および平成 28 年 12 月期運用状況の予想に変更はありません。



8 鑑定評価書の概要

物件名	上野イーストタワー
鑑定評価額	21,600,000千円
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成28年3月1日

項目	内容 (単位:千円)	概要等
収益価格	21,600,000	DCF法及び直接還元法を適用のうえ査定。
直接還元法による価格	22,600,000	
(1) 運営収益(①-②)	1,273,210	
① 可能総収益	1,322,438	中長期的に安定的と認められる貸室賃料収入、共益費収入、水道光熱費収入、駐車場収入等を査定。
② 空室損失等	49,228	中長期的に安定的と認められる空室率に基づき査定。
(2) 運営費用	361,363	
維持管理費・PMフィー	124,120	予定契約額に基づき、類似不動産の維持管理費・PM料率の水準による検証を行い査定。
水道光熱費	106,306	類似不動産の水道光熱費の水準による検証を行い査定。
修繕費	3,055	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の修繕費の水準に基づき査定。
テナント募集費用等	9,362	想定入替率及び類似不動産のテナント募集費用の水準に基づき査定。
公租公課	110,598	平成27年度実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
損害保険料	2,919	類似不動産の保険料率等に基づき査定。
その他費用	5,003	類似不動産の水準を参考に査定。
(3) 運営純収益(1)-(2)	911,847	
(4) 一時金の運用益	20,139	運用利回りを2.0%として査定。
(5) 資本的支出	26,134	エンジニアリング・レポート及び類似不動産の更新費の水準に基づき査定。
(6) 純収益(3)+(4)-(5)	905,852	
(7) 還元利回り	4.0%	類似不動産の取引事例及び対象不動産の立地条件、建物条件、権利関係、契約条件等を勘案して査定。
DCF法による価格	21,200,000	
割引率	3.8%	類似不動産の取引事例との比較及び金融資産の利回りに不動産の個性を加味して査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに採用した純収益の性格、将来の不確実性、流動性、市場性等を勘案のうえ査定。
積算価格	22,400,000	
土地比率	62.6%	
建物比率	37.4%	

※千円未満四捨五入で表示

試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	特になし
----------------------------	------

(注) 本物件追加取得部分の維持管理費およびPMフィーの金額の水準を個別に開示することにより、建物管理業務およびPM業務それぞれの委託予定先の他の取引に影響を与え、ひいては本投資法人の効率的な業務委託に支障を来し、投資主の利益を害するおそれがあるため、維持管理費とPMフィーを合算して記載しています。

以上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会



<添付資料>

- 【参考資料1】本物件の案内図
- 【参考資料2】本物件の外観写真
- 【参考資料3】本物件の基準階平面図
- 【参考資料4】本物件の断面図
- 【参考資料5】本物件取得後のポートフォリオの概況

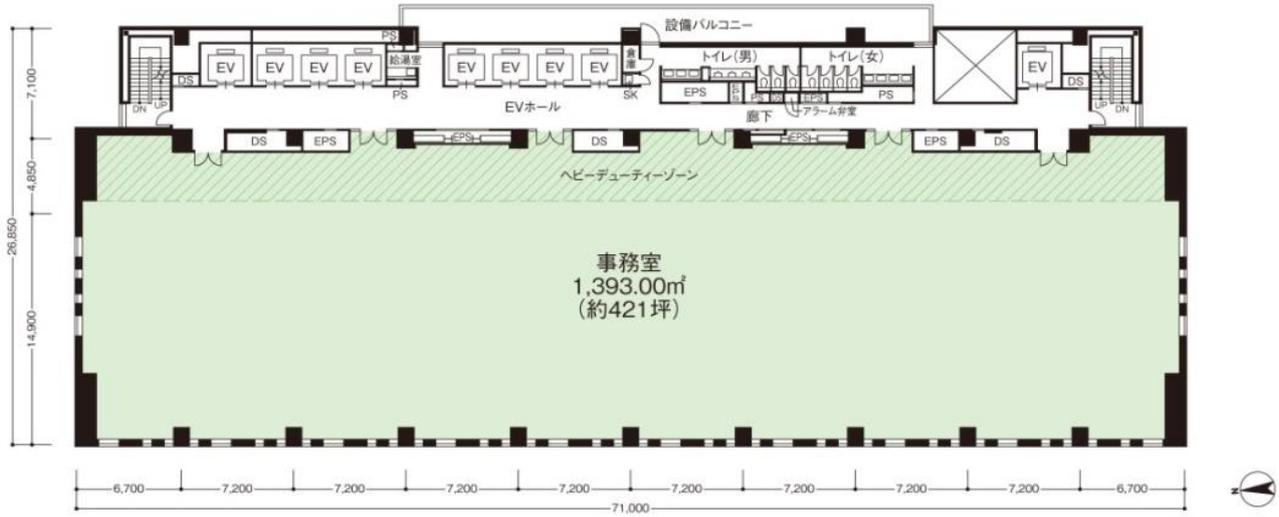
【参考資料1】本物件の案内図



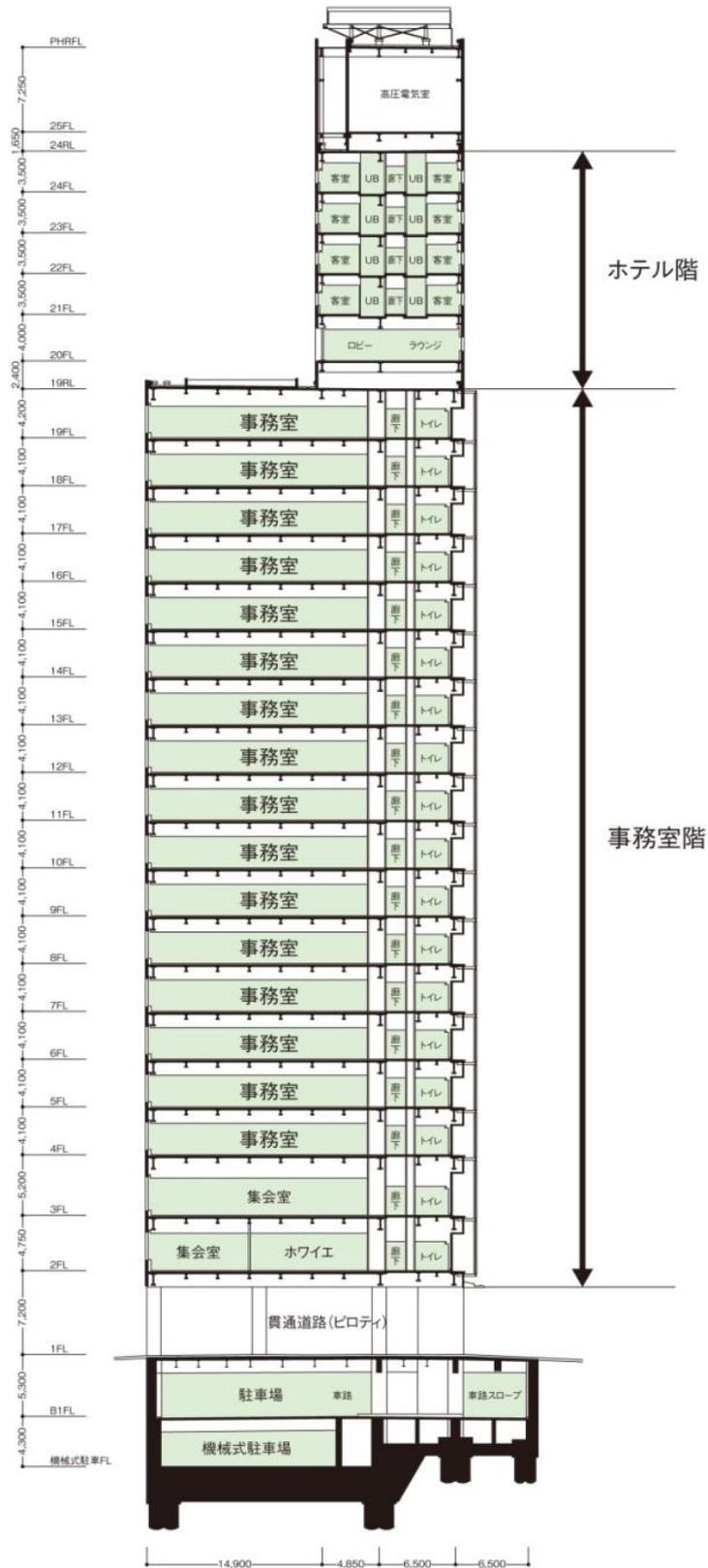
【参考資料2】本物件の外観写真



【参考資料3】本物件の基準階平面図



【参考資料 4】本物件の断面図





【参考資料5】本物件取得後のポートフォリオの概況

地域区分	物件名称	取得価格 (千円) (注1)	投資比率	地域区分毎の 投資比率	価格(不動産 鑑定評価額) (千円) (注2)
東京都心部	NBF大崎ビル	66,660,000	6.0%	78.6%	79,900,000
	NBF日比谷ビル	63,500,000	5.8%		54,400,000
	ゲートシティ大崎	57,281,060	5.2%		63,600,000
	西新宿三井ビルディング	45,145,448	4.1%		41,400,000
	中野坂上サンプレイツツイン	40,750,488	3.7%		30,800,000
	三菱重工ビル	36,300,000	3.3%		45,600,000
	NBF豊洲キャナルフロント	35,200,000	3.2%		33,300,000
	芝NBFタワー	32,000,000	2.9%		28,700,000
	NBFプラチナタワー	31,000,000	2.8%		58,900,000
	NBF南青山ビル	31,000,000	2.8%		18,100,000
	NBFコモディオ汐留	28,800,000	2.6%		32,200,000
	NBF豊洲ガーデンフロント	25,018,000	2.3%		28,100,000
	虎ノ門琴平タワー	24,543,000	2.2%		32,800,000
	中目黒GTタワー	23,856,000	2.2%		21,100,000
	セレスティン芝三井ビルディング	22,500,000	2.0%		25,200,000
	上野イーストタワー (注3)	21,600,000	2.0%		21,600,000
	NBF御茶ノ水ビル	20,840,000	1.9%		13,000,000
	NBF渋谷ガーデンフロント	20,269,000	1.8%		29,000,000
	NBF銀座通りビル	17,000,000	1.5%		16,000,000
	新宿三井ビルディング二号館	16,285,400	1.5%		17,200,000
	GSKビル	14,434,070	1.3%		16,600,000
	リバーシティM-SQUARE	13,350,000	1.2%		15,500,000
	NBF虎ノ門ビル	13,337,000	1.2%		16,300,000
	興和西新橋ビルB棟	13,217,000	1.2%		14,200,000
	興和西新橋ビルB棟 (追加取得分) (注4)	48,200	0.0%		59,100
	NBF新川ビル	12,614,118	1.1%		13,980,000
	新橋M-SQUARE	11,900,000	1.1%		13,600,000
	NBF上野ビル	10,400,000	0.9%		8,870,000
	NBF ALLIANCE	9,126,000	0.8%		11,700,000
	四谷メディカルビル	8,800,000	0.8%		7,360,000
	NBF池袋イースト	8,630,000	0.8%		9,650,000
	東五反田スクエア	8,350,000	0.8%		8,020,000
	NBF渋谷イースト	8,000,000	0.7%		6,630,000
	NBF芝公園ビル	6,770,000	0.6%		7,780,000
	NBF高輪ビル	6,667,200	0.6%		7,140,000
	NBF赤坂山王スクエア	6,250,000	0.6%		6,250,000
	NBF芝公園大門通りビル	6,100,000	0.6%		4,280,000
	NBF神田須田町ビル	5,960,000	0.5%		7,550,000
	住友電設ビル	5,365,000	0.5%		5,740,000
	NBF東銀座スクエア	5,200,000	0.5%		7,120,000
	パナソニック東京汐留ビル	5,075,000	0.5%		5,850,000
	NBF小川町ビルディング	4,940,000	0.4%		5,660,000
	日本橋兜町M-SQUARE	4,850,000	0.4%		5,300,000
	NBF池袋タワー	4,695,000	0.4%		5,390,000
NBF池袋シティビル	4,428,000	0.4%	5,060,000		
龍角散ビル	4,050,000	0.4%	4,450,000		
神宮前M-SQUARE	3,700,000	0.3%	3,750,000		
東京周辺 都市部	調布サウスゲートビル	9,320,000	0.8%	9.4%	9,970,000
	新川崎三井ビルディング	25,820,000	2.3%		21,800,000
	横浜STビル	13,529,300	1.2%		14,800,000
	パレール三井ビルディング	3,800,000	0.3%		3,750,000
	NBF厚木ビル	2,300,000	0.2%		2,140,000
	つくば三井ビルディング	8,875,500	0.8%		7,450,000
	NBF宇都宮ビル	2,435,000	0.2%		2,050,000
	シーノ大宮ノースウィング	16,816,345	1.5%		19,300,000
	NBF浦和ビル	2,000,000	0.2%		2,060,000
	NBF新浦安タワー	15,700,000	1.4%		9,980,000
NBF松戸ビル	2,455,000	0.2%	2,280,000		
地方都市部	札幌エルプラザ	4,404,405	0.4%	12.1%	6,920,000
	NBF札幌南二条ビル	1,870,300	0.2%		1,330,000
	NBF仙台本町ビル	3,566,000	0.3%		2,890,000
	NBFユニックスビル	4,028,900	0.4%		3,390,000
	NBF新潟テレコムビル	3,957,500	0.4%		2,970,000
	三井住友銀行名古屋ビル	14,900,000	1.4%		16,000,000
	NBF名古屋広小路ビル	7,232,000	0.7%		7,050,000
	アクア堂島NBFタワー	17,810,000	1.6%		17,100,000
	中之島セントラルタワー	14,900,000	1.4%		16,400,000
	信濃橋三井ビルディング	14,400,000	1.3%		12,800,000
	堺筋本町センタービル	12,700,000	1.2%		12,900,000
	サンマリオンNBFタワー	10,500,000	1.0%		6,950,000
	アクア堂島東館	1,914,000	0.2%		1,440,000
	NBF広島立町ビル	2,930,000	0.3%		2,390,000
	広島袋町ビルディング	2,215,000	0.2%		2,310,000
	NBF松山日銀前ビル	3,310,000	0.3%		3,630,000
	博多祇園M-SQUARE	8,000,000	0.7%		9,000,000
NBF熊本ビル	4,500,000	0.4%	3,910,000		
合計		1,101,994,236	100%	100%	1,139,649,100

(注1) 「取得価格」は、原則として本投資法人の取得価格を記載しています。また取得予定物件については、取得決定時点における売買契約書等に記載された売買価格(取得諸経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を除きます。)を記載しています。

(注2) 「価格(不動産鑑定評価額)」は2015年12月期(2015年12月31日時点)の評価額を記載しています。

(注3) 2016年6月1日取得予定。価格(不動産鑑定評価額)は2016年3月1日時点です。

(注4) 価格(不動産鑑定評価額)は2016年2月1日時点です。